COMPANY UPDATE

2026. 4. 6.

대체투자팀

이경자 팀장
kyungja.lee@samsung.com

홍주미 Research Associate
jumi14.hong@samsung.com

리서치센터 리포트
바로가기

이지스밸류플러스리츠 (334890)

명동 청휘빌딩 우협 선정, K-Wave 효과를 배당으로

- 청휘빌딩 우선협상 대상자 선정, 입찰가 1,600억원 내외로 보도됨
- 유상증자 대금과 대출 활용 예상, 장기적으로 자산 매각으로 재무 비율 안정
- 호텔업 호황으로 배당 upside를 확대하는 방향으로 포트폴리오 재편은 긍정적

▶ 종목 정보

BUY

목표주가	5,700원	35.2%
현재주가	4,160원	
시가총액	2,889.1억원	
Shares (float)	69,448,683주 (88.2%)	
52주 최저/최고	3,945원/4,983원	
60일-평균거래대금	7.2억원	

▶ 수익률

	1M	6M	12M
이지스밸류플러스리츠 (%)	1.5	-1.8	-10.5
Kospi 지수 대비 (%pts)	9.3	-35.2	-58.6

▶ 주요 전망치 변화

(원)	New	Old	Diff
투자의견	BUY	BUY	
목표주가	5,700	5,700	0.0%
2026E EPS	141	141	0.0%
2027E EPS	143	143	0.0%

▶ 컨센서스

No of estimates	1
Target price	5,700
Recommendation	4.0

※ 추천점수: 4 이상 → BUY, 3 → HOLD, 2 이하 → SELL

WHAT'S THE STORY?

청휘빌딩 매입 추진: 3일, 청휘빌딩의 우선협상 대상자로 선정. 지난 1일, 삼성증권 corporate day에서 계획을 밝힌 포트폴리오 재편 가속화

- **청휘빌딩 개요:** 리테일과 152객실 호텔 복합건물로 부지 면적 150평, 연면적 1,798평, 입찰가 1,600억원으로 보도됨. 명동 공시지가는 2025년 ㎡당 1억원을 돌파해 토지가치만 최소 500억원으로 환산. 건물 맞은편에는 전국 최대 매출 지점인 '올리브영 명동타운점' 위치. 리테일 연면적의 78%는 화장품 스토어인 CHICOR, TIRTIR이 임차하고 있으며 임차 계약 만기는 2027년, 2030년으로 만기 시 임대료 현실화 예상. 매입 cap rate는 5%대 초반으로 추정돼 현재 포트폴리오와 유사한 수준
- **'소테츠' 마스터리스 호텔:** 4~13층은 3성급 호텔로 운영 중. 2025년 OCC 94.2%, ADR 19.4만원을 기록했으며 2024년 ADR 상승률 30%대 후반으로 파악됨. 일본 소테츠호텔이 마스터리스 계약 하에 운영 중. MRG(최소보장 임대료)+매출 연동 임대료 구조로 현재 MRG를 상회하고 있어 호텔업 호황 지속 시 배당 성장성에 기여할 것

유상증자로 재원 확보: 704억원의 유상증자 대금을 대출과 함께 활용할 것으로 보임. Corporate day에서 사측은 태평로빌딩과 이수화학빌딩 매각을 추진한다고 밝혔는데 매각 시 회수될 원본은 추가 투자나 부채 비율 하락에 활용될 것

- **처분이익 배당:** 태평로빌딩은 4월 리모델링 건축심의 개최 예정. 리모델링 시 10%의 용적률 상향이 가능해 인허가 프리미엄이 반영될 전망. 최근 평가액인 평당 3,700만원대로 매각 시 처분이익 DPS는 1천원 내외, 이수화학 빌딩은 350원으로 추정

수요가 높은 3성급 호텔 공급 감소: 코로나19 기간 5,800여 호텔 객실이 감소한 것으로 추정되며 대부분은 3성급. 그러나 방한관광객의 인당 평균 소비액은 감소세로 3성급에 호텔 소비가 몰리고 있음을 시사. 즉, 3성급 호텔 중심의 성장 예상. 그간 리츠의 주주환원 방식은 꾸준한 운영 배당이었는데 이를 넘어 배당 upside에 주목

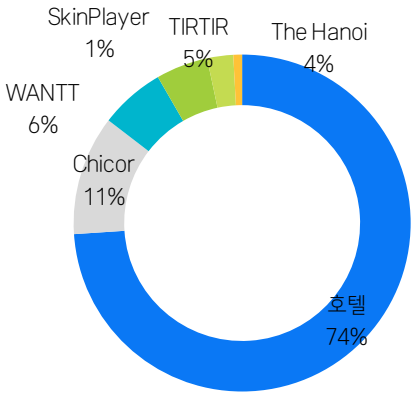
SUMMARY FINANCIAL DATA

	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익 (십억원)	38	39	41	43
영업이익 (십억원)	18	19	20	21
순이익 (십억원)	10	9	11	12
EPS (adj) (원)	199	141	164	173
EPS (adj) growth (%)	-61.9	-28.8	0.9	5.6
EBITDA margin (%)	52.1	49.1	48.6	48.2
ROE (%)	2.6	2.5	2.7	3.0
P/E (adj) (배)	21.5	29.4	25.4	24.1
P/B (배)	0.6	0.8	0.8	0.8
P/FFO (배)	18.6	29.4	25.4	24.1
배당수익률 (%)	8.1	7.7	7.7	7.7

자료: 이지스밸류플러스리츠, 삼성증권 추정

삼성증권

명동 청휘빌딩 연면적별 임차인 구성

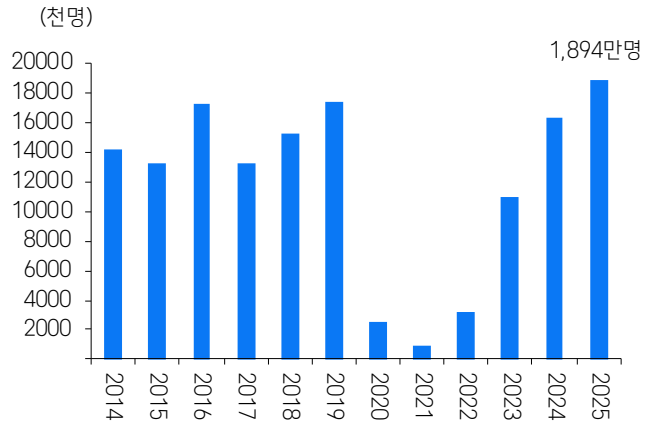


자료: 이지스밸류플러스리츠, 언론기사, 삼성증권

명동 청휘빌딩 전경

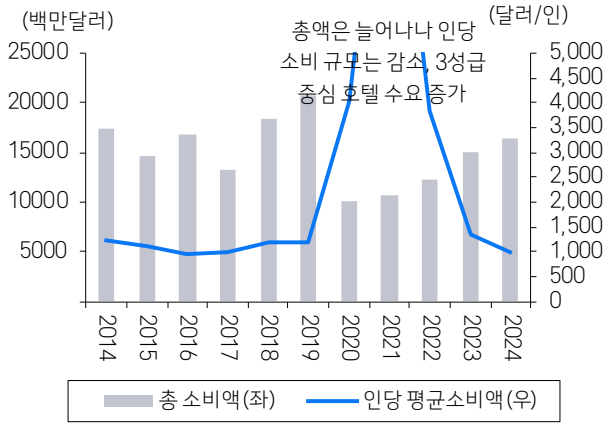
자료: 이지스밸류플러스리츠

방한 관광객 추이



자료: 한국관광데이터랩, 삼성증권

관광수입 및 인당 평균 소비액



자료: 한국관광데이터랩, 삼성증권

밸류에이션

(십억원)	태평로빌딩	이천YM 물류센터	분당Hostway IDC	북미IDC 포트폴리오	이수화학 사옥	트윈트리 타워	삼성중공업 사옥	합계
투자 방식	비연결(펀드)	연결(리츠)	연결(리츠)	연결(리츠)	비연결(펀드)	비연결(펀드)	비연결(리츠)	5,600
취득가	303	48	43	4,147	80	580	400	5,600
감평가	456	58	55	5,846	105	672	477	7,670
지분율 (%)	65.7	96.8	60.0	5.1	80.3	99.7	30.0	
취득가(지분율 반영)	199	46	26	216	64	578	120	1,250
감평가(지분율 반영)	300	45	27	239	84	670	143	1,507
감평 기준일	2025/08	2024/03	2023/11	2025/09	2025/08	2025/08	2025/07	
차입금(지분율 반영)								992
NAV								393
주당 NAV(원)								5,700

자료: 이지스밸류플러스리츠, 삼성증권

포괄손익계산서

08월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업수익	**53**	**38**	**39**	**41**	**43**
매출원가	0	0	0	0	0
매출총이익	**53**	**38**	**39**	**41**	**43**
(매출총이익률, %)	100.0	100.0	100.0	100.0	100.0
판매 및 일반관리비	17	20	20	21	22
영업이익	**36**	**18**	**19**	**20**	**21**
(영업이익률, %)	67.8	47.9	49.1	48.6	48.2
영업외손익	**-7**	**-8**	**-9**	**-9**	**-9**
금융수익	0	0	0	0	0
금융비용	8	9	9	9	9
지분법손익	0	0	0	0	0
기타	0	-0	0	0	0
세전이익	**29**	**10**	**9**	**11**	**12**
법인세	2	0	0	0	0
(법인세율, %)	5.8	0.5	0.0	0.0	0.0
계속사업이익	27	10	9	11	12
중단사업이익	0	0	0	0	0
순이익	**27**	**10**	**9**	**11**	**12**
(순이익률, %)	50.9	26.8	24.8	27.8	28.2
지배주주순이익	27	10	9	11	12
비지배주주순이익	-0	-0	0	0	0
EBITDA	36	20	19	20	21
(EBITDA 이익률, %)	67.8	52.1	49.1	48.6	48.2
EPS (지배주주)	521	199	141	164	173
EPS (연결기준)	520	197	141	164	173
수정 EPS (원)*	521	199	141	164	173

재무상태표

08월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
유동자산	**63**	**23**	**27**	**27**	**27**
현금 및 현금등가물	7	9	12	12	12
매출채권	0	0	0	0	0
재고자산	0	0	0	0	0
기타	57	15	15	15	15
비유동자산	**457**	**555**	**505**	**504**	**500**
투자자산	457	506	505	504	500
유형자산	0	49	0	0	0
무형자산	0	0	0	0	0
기타	-0	-0	0	0	0
자산총계	**520**	**578**	**532**	**531**	**527**
유동부채	**62**	**195**	**161**	**172**	**180**
매입채무	0	0	0	0	0
단기차입금	8	53	30	0	0
기타 유동부채	54	142	131	172	180
비유동부채	**49**	**4**	**3**	**3**	**3**
사채 및 장기차입금	46	0	0	0	0
기타 비유동부채	3	4	3	3	3
부채총계	**110**	**198**	**164**	**175**	**183**
지배주주지분	**410**	**380**	**368**	**356**	**344**
자본금	51	51	51	51	51
자본잉여금	187	187	187	187	187
이익잉여금	173	143	130	117	106
기타	-1	-1	0	0	-0
비지배주주지분	**0**	**0**	**0**	**0**	**0**
자본총계	**410**	**380**	**368**	**356**	**344**
순부채	99	187	150	161	169

현금흐름표

08월 31일 기준 (십억원)	2024	2025	2026E	2027E	2028E
영업활동에서의 현금흐름	**1**	**12**	**9**	**11**	**11**
당기순이익	27	10	9	11	12
현금유출입없는 비용 및 수익	57	50	23	23	23
유형자산 감가상각비	0	2	0	0	0
무형자산 상각비	0	0	0	0	0
기타	57	49	23	23	23
영업활동 자산부채 변동	3	-3	-24	-24	-24
투자활동에서의 현금흐름	**64**	**-58**	**98**	**1**	**4**
유형자산 증감	0	0	49	0	0
장단기금융자산의 증감	4	0	0	0	0
기타	60	-58	50	1	4
재무활동에서의 현금흐름	**-69**	**48**	**-104**	**-10**	**-14**
차입금의 증가(감소)	-48	90	-23	-30	0
자본금의 증가(감소)	-10	0	0	0	0
배당금	-21	-40	-21	-22	-22
기타	10	-2	-60	42	8
현금증감	-4	2	3	0	0
기초현금	11	7	9	12	12
기말현금	7	9	12	12	12
Gross cash flow	**84**	**61**	**32**	**34**	**35**
Free cash flow	**1**	**12**	**9**	**11**	**11**

재무비율 및 주당지표

08월 31일 기준	2024	2025	2026E	2027E	2028E
증감률 (%)					
영업수익	-44.0	-28.2	2.6	4.0	4.0
영업이익	-49.5	-49.3	5.1	3.0	3.2
순이익	-58.8	-62.2	-8.5	5.5	5.6
수정 EPS**	-68.6	-61.9	-28.8	0.9	5.6
주당지표					
EPS (지배주주)	521	199	141	164	173
EPS (연결기준)	520	197	141	164	173
수정 EPS**	521	199	141	164	173
BPS	7,851	7,276	5,298	5,121	4,952
DPS (보통주)	304	414	320	320	320
Valuations (배)					
P/E***	9.9	21.5	29.4	25.4	24.1
P/B***	0.7	0.6	0.8	0.8	0.8
P/FFO (배)	9.9	18.6	29.4	25.4	24.1
비율					
ROE (%)	6.7	2.6	2.5	2.7	3.0
ROA (%)	5.0	1.9	1.7	2.1	2.3
ROIC (%)	66.9	31.9	32.3	40.6	41.9
배당성향 (%)	155.8	201.0	236.5	195.4	185.1
배당수익률 (보통주, %)	16.0	8.1	7.7	7.7	7.7
순부채비율 (%)	24.1	49.2	40.8	45.3	49.1
이자보상배율 (배)	4.7	2.1	2.1	2.3	2.4

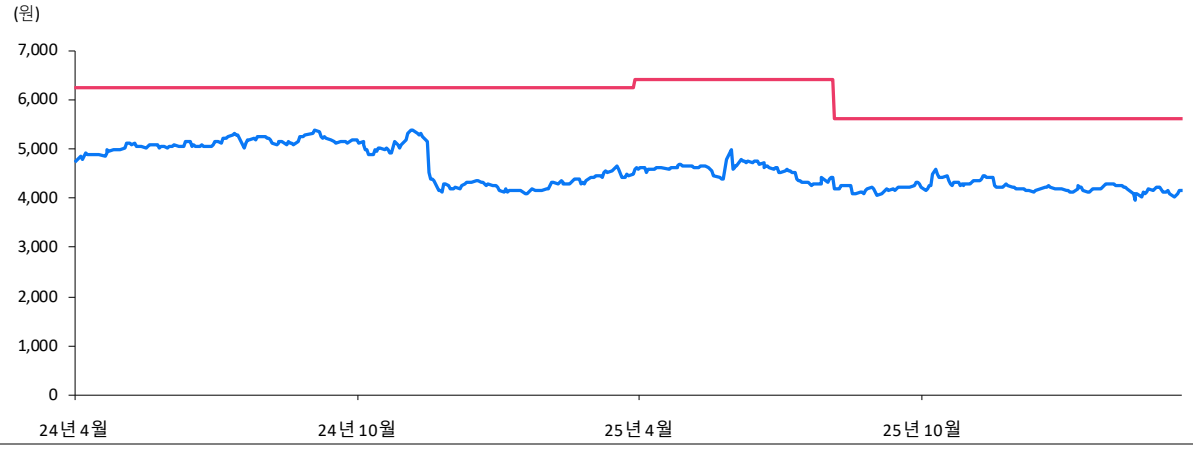
참고: * 일회성 수익(비용) 제외
** 완전 희석, 일회성 수익(비용) 제외
*** P/E, P/B는 지배주주 기준

자료: 이지스밸류플러스리츠, 삼성증권 추정

Compliance notice

- 당사는 2026년 4월 3일 현재 이지스밸류플러스리츠의 주식 등을 1% 이상 보유하고 있습니다.
- 본 조사분석자료의 애널리스트는 2026년 4월 3일 현재 위 조사분석자료에 언급된 종목의 지분을 보유하고 있지 않습니다.
- 본 조사분석자료에는 외부의 부당한 압력이나 간섭 없이 애널리스트의 의견이 정확하게 반영되었음을 확인합니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 저작물로서 모든 저작권은 당사에게 있습니다.
- 본 조사분석자료는 당사의 동의 없이 어떠한 경우에도 어떠한 형태로든 복제, 배포, 전송, 변형, 대여할 수 없습니다.
- 본 조사분석자료에 수록된 내용은 당사 리서치센터가 신뢰할 만한 자료 및 정보로부터 얻어진 것이나, 당사는 그 정확성이나 완전성을 보장할 수 없습니다. 따라서 어떠한 경우에도 본 자료는 고객의 주식투자의 결과에 대한 법적 책임소재에 대한 증빙자료로 사용될 수 없습니다.
- 본 조사분석자료는 기관투자가 등 제3자에게 사전 제공된 사실이 없습니다.

2년간 목표주가 변경 추이



최근 2년간 투자의견 및 목표주가 변경 (수정주가 기준)

일 자	2023/7/24	2024/7/24	2025/4/15	8/22	10/21
투자의견	BUY	BUY	BUY	BUY	BUY
TP (원)	6264	6264	6414	5624	5624
괴리율 (평균)	-26.90	-24.38	-28.68	-25.53	
괴리율 (최대or최소)	-16.67	-13.84	-22.31	-23.28	

투자기간 및 투자등급: 삼성증권은 기업 및 산업에 대한 투자등급을 아래와 같이 구분합니다.
*2023년 7월 27일부로 기업 투자 등급 기준 변경

기업

BUY (매수) 향후 12개월간 예상 절대수익률 15% 이상
그리고 업종 내 상대매력도가 평균 대비 높은 수준
HOLD (중립) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15%~ 15% 내외
SELL (매도) 향후 12개월간 예상 절대수익률 -15% 이하

산업

OVERWEIGHT(비중확대) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 상승 예상
NEUTRAL(중립) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률과 유사한 수준 (±5%) 예상
UNDERWEIGHT(비중축소) 향후 12개월간 업종지수상승률이 시장수익률 대비 5% 이상 하락 예상

최근 1년간 조사분석자료의 투자등급 비율 2026.03.31 기준
매수(85.2%)·중립(14.8%)·매도(0%)

삼성증권

삼성증권주식회사
서울특별시 서초구 서초대로74길 11(삼성전자빌딩)
Tel: 02 2020 8000 / www.samsungpop.com

삼성증권 Family Center: 1588 2323

고객 불편사항 접수: 080 911 0900

Member of
Dow Jones
Sustainability Indices
Powered by the S&P Global CSA